Affin Merchant Bank Bhd (dahulunya dikenali sebagai Perwira Affin Merchant Bank Bhd) lwn Glorious Triumphant (M) Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — SAMAN PEMULA NO S23–24–42 TAHUN 2003
AZMEL H
26 MAY 2005

Undang-Undang Tanah — Jualan tanah — Perintah — Tanah digadai kepada plaintif sebagai sekuriti pinjaman yang diberinya — Sama ada kadar faedah tambahan sebanyak 1 % yang dikenakan itu merupakan suatu penalti dan melanggar Akta Kontrak 1950 dan Akta Undang-Undang Sivil 1950 — Sama ada defendan tidak dimaklumkan berkenaan perubahan kadar faedah — Sama ada defendan tidak dibekalkan dengan pernyataan akaun — Sama ada jumlah tuntutan adalah meragukan kerana kadar faedah yang dikenakan tidak mengikut terma kontrak dan merupakan suatu penalti — Defendan menafikan menerima notis tuntutan serta notis statutori di dalam Borang 16D Kanun Tanah Negara — Sama ada terdapat alasan yang bertentangan — Kanun Tanah Negara s 256, Borang 16D

Plaintif di dalam tindakan ini telah membuat suatu permohonan di bawah s 256 Kanun Tanah Negara 1965 untuk mendapatkan perintah jualan. Defendan merupakan pemilik berdaftar dua keping tanah yang masing-masingnya dipegang di bawah Geran No 12938 Lot No 184 dan Geran No. 12939 Lot No 185, Seksyen 49, Bandar Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan ('tanah-tanah tersebut'). Defendan telah melaksanakan satu gadaian ke atas tanah-tanah tersebut memihak kepada Permata Merchant Bank Bhd (sebagaimana plaintif dikenali pada masa itu) sebagai jaminan untuk pinjaman terma sehingga had maksima berjumlah RM6.7j yang diberikan oleh plaintif kepada defendan. Pinjaman terma itu membawa bersamanya faedah yang dikira pada kadar 1.5% setahun melebihi kos dana mengikut kiraan peringkat baki harian. Mengikut perjanjian pinjaman tersebut kadar faedah boleh diubah oleh plaintif dengan memberi notis bertulis. Jika mana-mana jumlah pembayaran balik diingkari, di bawah perjanjian pinjaman tersebut, plaintif berhak untuk mengenakan faedah tambahan sebanyak 1% setahun melebihi kadar faedah yang pada masa itu dibayar oleh defendan. Defendan telah mungkir di dalam membuat bayaran balik pinjaman. Defendan telah membantah permohonan plaintif atas beberapa alasan. Alasan-alasan yang diberikan ialah seperti berikut; pertama, kadar faedah tambahan sebanyak 1% yang dikenakan itu merupakan suatu penalti dan melanggar Akta Kontrak 1950 dan Akta Undang-Undang Sivil 1950; kedua, defendan tidak dimaklumkan berkenaan perubahan kadar faedah; ketiga, defendan tidak dibekalkan dengan pernyataan akaun; keempat, jumlah tuntutan adalah meragukan kerana kadar faedah yang dikenakan tidak mengikut terma kontrak dan merupakan suatu penalti; dan akhir sekali, defendan menafikan menerima notis tuntutan serta notis statutori di dalam Borang 16D Kanun Tanah Negara 1965 ('Borang 16D tersebut').

Diputuskan, menolak permohonan plaintif dengan kos:

(1) Alasan pertama, kedua, ketiga dan empat bukan merupakan alasan yang bertentangan yang boleh menghalang perintah jualan diberikan, jika sekalipun, dakwaan defendan itu benar (lihat perenggan 6); *Low Lee Lian v Ban Hin Lee Bank Bhd* [1997] 1 MLJ 77 diikut.

(2) Borang 16D tersebut telah diserahkan di alamat defendan yang diketahuinya. Daripada manakah plaintif mengetahui berkenaan perubahan alamat defendan daripada alamat yang diberikan kepada alamat di dalam Borang 16D tersebut tidak dijelaskan oleh plaintif. Plaintif tidak menunjukkan bahawa defendan telah memaklumkan kepadanya berkenaan dengan perubahan alamat. Tiada apa-apa dokumen yang berasal daripada defendan untuk menunjukkan perubahan alamat defendan. Mahkamah ragu-ragu bagaimana plaintif mendapat alamat yang dinyatakan di dalam Borang 16D tersebut. Ini jelas menunjukkan plaintif tidak mengetahui siapakah yang menerima Borang 16D tersebut bagi defendan. Plaintif telah mengemukakan keterangan yang bercanggah berkenaan dengan siapa yang menerima Borang 16D tersebut. Amatlah tidak selamat untuk menerima keterangan plaintif berkenaan dengan serahan Borang 16D tersebut di dalam keadaan tersebut. Di dalam keadaan di mana Borang 16D tersebut gagal diserahkan dengan sempurna kepada defendan, mahkamah memutuskan bahawa defendan telah berjaya menunjukkan alasan yang bertentangan dan permohonan plaintif untuk mendapatkan perintah jualan ditolak (lihat perenggan 15–20).

[English summary

The plaintiff in this action had sought an application under s 256 of the National Land Code 1965 to obtain an order for sale. The defendant was the registered owner of two pieces of land respectively held under Grant No 12933 Lot No 184 and Grant No 12939 Lot No 185, Section 49, Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan ('the land'). The defendant had executed a charge on the land for Permata Merchant Bank Bhd (as the plaintiff was known then) as surety for the term loan for the maximum limit of the sum RM6.7m granted by the plaintiff to the defendant. The term loan carried a interest rate of 1.5% a year which was more than the fund cost according to the daily balance stage calculation. Based on the loan agreement the interest rate could be modified by the plaintiff by issuing a written notice. In event any sum repayable had been defaulted under the loan agreement, the plaintiff has a right to change an additional interest of 1% a year more than the interest rate paid by the defendant at that time. The defendant had defaulted in paying back the loan. The defendant had objected the plaintiff's application based on a few reasons. The reasons given were as follows: firstly, the additional interest rate of 1% chargeable was a penalty and violated the Contracts Act 1950 and the Civil Law Act 1950; secondly, the defendant was not informed of the change in the interest rate; thirdly, the defendant was not supplied with the statement of account; fourthly, the total claim was doubted as the interest rate did not follow the terms of the contract and was a penalty; and finally, the defendant had denied receiving a notice claim and a statutory notice in Form 16D of the National Land Code 1965 ('Form 16D').

Held, dismissing the plaintiff's claim with costs:

(1) The first, second, third and fourth grounds were contradicting reasons which could prevent the grant of an order for sale, if at all, the defendant's allegation was true (see para 6); *Low Lee Lian v Ban Hin Lee Bank Bhd* [1997] 1 MLJ 77 followed.

(2) Form 16D was sent to the defendant's known address. From where the plaintiff knew of the change of the defendant's address from the address given to the address in Form 16D was not clarified by the plaintiff. The plaintiff did not show that the defendant had informed him of the change of address. There were no documents from the defendant to show the change in the defendant's address. The court doubted as to how the plaintiff had obtained the address stated in Form 16D. This clearly showed that the plaintiff did not know who received Form 16D on behalf of the defendant. The plaintiff had produced contradicting evidence as to who received Form 16D. It was not safe to accept the plaintiff's evidence with regards to the service of Form 16D in the circumstances. In the circumstances where Form 16D failed to be served properly to the defendant, the court concluded that the defendant had succeeded in proving the contradicting grounds and the plaintiff's application to seek an order for sale was dismissed (see paras 15–20).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai perintah jualan tanah, lihat 8(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2006 Reissue) perenggan 4131–4234.

Kes-kes yang dirujuk

Low Lee Lian v Ban Hin Lee Bank Bhd [1997] 1 MLJ 77 (diikut)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Kontrak 1950
Akta Undang-Undang Sivil 1950
Kanun Tanah Negara 1965 s 256, Borang 16D

KH Lim (June Tan bersama beliau) (Skrine) bagi pihak plaintif.
Zainal Abidin (Prema bersama beliau) (Syed Mubarak Frances Zainal & Partners) bagi pihak defendan.

Azmel H:

[1] Plaintif di dalam tindakan ini telah membuat suatu permohonan di bawah s 256 Kanun Tanah Negara 1965 untuk mendapatkan perintah jualan. Secara ringkasnya fakta kes adalah seperti berikut. Defendan merupakan pemilik berdaftar dua keping tanah yang masing-masingnya dipegang di bawah Geran No 12938 Lot No 184 dan Geran No 12939 Lot No 185, Seksyen 49, Bandar Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan ('tanah-tanah tersebut').

[2] Pada 6 Jun 1995, defendan telah melaksanakan satu gadaian ke atas tanah-tanah tersebut memihak kepada Permata Merchant Bank Bhd (sebagaimana

A plaintif dikenali pada masa itu) sebagai jaminan untuk pinjaman terma sehingga had maksima berjumlah RM6.7j yang diberikan oleh plaintif kepada defendan. Gadaian bersama lampiran dan perjanjian pinjaman itu diekshibitkan sebagai A-1 dan A-2 di Kandungan 2 ('perjanjian pinjaman tersebut').

B **[3]** Pinjaman terma itu membawa bersamanya faedah yang dikira pada kadar 1.5% setahun melebihi Kos Dana mengikut kiraan peringkat baki harian. Mengikut seksyen 6.03 perjanjian pinjaman tersebut kadar faedah boleh diubah oleh plaintif dengan memberi notis bertulis. Jika mana-mana jumlah pembayaran balik diingkari, di bawah seksyen 6.04 perjanjian pinjaman tersebut, plaintif berhak untuk mengenakan faedah tambahan sebanyak 1% setahun melebihi kadar faedah yang
C pada masa itu dibayar oleh defendan.

[4] Gadaian telah didaftarkan di Pejabat Pendaftar Hak Milik Tanah Wilayah Persekutuan pada 12 Jun 1995 melalui perserahan No 8108/95. Pinjaman telah dilepaskan kepada defendan. Di suatu peringkat, defendan telah mungkir di dalam
D membuat bayaran balik pinjaman. Natijahnya, plaintif telah membawa tindakan ini.

[5] Defendan telah membantah permohonan plaintif atas beberapa alasan. Alasan-alasan yang diberikan ialah seperti berikut; pertama, kadar faedah tambahan sebanyak 1 % yang dikenakan itu merupakan suatu penalti dan melanggar Akta
E Kontrak 1950 dan Akta Undang-Undang Sivil 1950; kedua, defendan tidak dimaklumkan berkenaan perubahan kadar faedah; ketiga, defendan tidak dibekalkan dengan pernyataan akaun; keempat, jumlah tuntutan adalah meragukan kerana kadar faedah yang dikenakan tidak mengikut terma kontrak dan merupakan suatu penalti; dan akhir sekali, defendan menafikan menerima notis tuntutan serta notis statutori di dalam Borang 16D Kanun Tanah Negara 1965 ('Borang 16D tersebut').
F

[6] Plaintif berhujah bahawa alasan pertama, kedua, ketiga dan empat bukan merupakan alasan yang bertentangan (cause to the contrary) yang boleh menghalang perintah jualan diberikan, jika sekalipun, dakwaan defendan itu benar.

G **[7]** Saya bersetuju dengan hujahan plaintif. Untuk tujuan tersebut, cukuplah jika saya sekadar memetik apa yang diperkatakan oleh Gopal Sri Ram HMR di dalam *Low Lee Lian v Ban Hin Lee Bank Bhd* [1997] 1 MLJ 77 pada ms 87:

> As earlier observed, unless a chargor can bring himself within one of the three categories of
H cases set out earlier in this judgment, no cause to the contrary would be shown and the court will be obliged to make an order for sale. It would not be sufficient, as was done in the instant case, to allege mere breaches by the chargee of the loan agreement between the chargee and the borrower or even of the terms of the annexure to the charge in order to resist an application under s 256(3) of the Code. An allegation that the charge acted in breach of contract, while it may give rise to an independent action in personam, is insufficient per se
I to defeat the ad rem rights of a chargee under his registered charge to an order for sale.

[8] Pada ms 88–89, YA menambah lagi:

> Although each case turns upon its own facts, we propose to consider, by way of illustration only, the usual kind of case with which this court has been faced on numerous occasions.

An application under a 256 is opposed by the chargor on the ground that the chargee has acted in breach of contract, eg by not releasing moneys due under the loan agreement or by increasing the rate of interest without proper notice or by not giving any proper account of the sums paid by the borrower. A judge faced with such complaints will merely say that they do not, on a proper reading of s 256(3) and the authorities which have considered the section, constitute cause to the contrary. He will not, and ought not to, enter upon a discussion of the question whether any or all of these complaints have or are devoid of any merit. Much confusion and difficulty has been occasioned in this area of the law by a failure on the part of those concerned with the task of dealing with applications under s 256 to properly appreciate their true role assigned to them by Parliament.

We have said that s 256(3) must be read narrowly. It does not, however, follow from this that the chargor who is unable to satisfy the court of cause to thecontrary is left without any remedy whatsoever. Allegations that fail to amount to cause to the contrary may, as observed earlier, nevertheless form the basis of an action in personam against the chargee.

[9] Di dalam kes *Low Lee Lian v Ban Hin Lee Bank Bhd* [1997] 1 MLJ 77, Gopal Sri Ram HMR telah juga menyatakan pada ms 81 bahawa salah satu alasan yang bertentangan yang boleh diketengahkan oleh defendan untuk menentang permohonan untuk mendapat perintah jualan ialah seperti berikut:

Secondly, a chargor may show cause to the contrary within s 256(3) of the Code by demonstrating that the chargee has failed to meet the conditions precedent for the making bf an application for an order for sale. For example, failure on the part of the chargee to prove the making of a demand or service upon the chargor of a notice in Form 16D would constitute cause to the contrary. So too, where the notice demands sums not lawfully due from the chargee. See *Co-operative Central Bank Ltd v Meng Kuang Properties Bhd* [1991] 2 MLJ 283. However, in such a case, it would be open to the chargee to subsequently serve a notice or a proper notice (as the case may be) before commencing proceedings afresh as the cause shown to the contrary does not in substance affect the chargee's right to apply for an order for sale.

[10] Di dalam keadaan yang tersebut di atas hanya suatu sahaja lagi alasan yang tinggal yang dikemukakan oleh defendan yang boleh dipertimbangkan bagi menentang permohonan plaintif iaitu sama ada Borang 16D tersebut telah diserahkan dengan sempurnanya ke atas defendan. Borang 16D tersebut dikemukakan sebagai ekshibit A-5 Kandungan 2. Defendan telah menafikan menerima Borang 16D tersebut. Defendan menyatakan pihaknya tidak mengenali tandatangan penerimaan siapa yang ada di atas Borang 16D tersebut. Cop syarikat defendan juga tidak diletakkan di atas Borang 16D tersebut sebagaimana lazimnya dilakukan apabila menerima sesuatu serahan. Apatah lagi, menurut defendan Borang 16D tersebut telah dihantar ke alamat yang bukannya merupakan alamat defendan. Adalah tidak dipertikaikan Borang 16D tersebut telah dihantar kealamat seperti berikut:

GLORIOUS TRIUMPHANT (M) SON BHD

Wisma MLS, Tingkat 2 31, Jalan Tuanku

Abdul Rahman 50100 Kuala Lumpur

[11] Plaintif pula menyatakan bahawa Borang 16D tersebut telah dihantar ke alamat pejabat defendan yang betul dan telah diterima oleh pengarah defendan bernama Rajaish Kumar a/l Makhanlal. Plaintif menambah lagi bahawa defendan asalnya beralamat di Wisma MLS, Tingkat 5, 31 Jalan Tuanku Abdul Rahman, Kuala Lumpur dan kemudiannya telah berpindah ke Tingkat 2, bangunan yang sama.

[12] Plaintif juga di dalam menguatkan lagi dakwaannya berkata bahawa serahan telah dibuat dan telah mengekshibitkan surat akuan yang diikrarkan oleh penghantar saman yang dikatakan membuat serahan Borang 16D tersebut kepada defendan. Surat akuan penghantar saman itu ialah ekshibit RH-5 Kandungan 5.

[13] Sebelum pergi lebih jauh, eloklah terlebih dahulu kita meneliti peruntukan di dalam kontrak kedua pihak berkaitan dengan serahan notis tuntutan. Fasal 16 lampiran kepada gadaian memperuntukkan seperti berikut mengenai serahan notis tuntutan:

> 16.1 Any demand for payment of the amount of the Indebtedness or any part thereof for the time being outstanding may be made by a notice in writing requiring payment within seven (7) days from the date thereof and may be signed on behalf of the Bank by any officer or by any solicitor or firm of solicitors purporting to act for the Bank and *such notice shall be deemed to have been sufficiently served on the Chargor if is left at the registered office for the time being of the Chargor or, at the usual or last known place or business of the Chargor or, at such address as the Chargor may notify to the Bank or sent by registered letter to any such addresses and, in the last mentioned case, the service shall be deemed to be made at the time when the registered letter would in the ordinary course of post be delivered.* (Penekanan ditambah.)

[14] Fasal tersebut memerlukan sebarang notis diserahkan seperti berikut:

(i) ditinggalkan atau dipos melalui surat berdaftar di alamat berdaftar defendan; atau

(ii) ditinggalkan atau dipos melalui surat berdaftar di alamat biasa defendan; atau

(iii) ditinggalkan atau dipos melalui surat berdaftar di alamat atau tempat perniagaan terakhir defendan yang diketahui; atau

(iv) ditinggalkan atau dipos melalui surat berdaftar di alamat yang dimaklumkan oleh defendan kepada bank.

[15] Di dalam ekshibit A-1 dan A-2 alamat pejabat berdaftar yang diberikan oleh defendan ialah Level 19-B, Plaza Pengkalan, Batu 3, Jalan Ipoh, 51100 Kuala Lumpur. Tiada bukti atau keterangan yang ditunjukkan oleh plaintif melalui carian rasmi melalui Suruhanjaya Syarikat Malaysia mengenai alamat berdaftar terkini defendan. Apa yang jelas pada plaintif, Borang 16D tersebut diserahkan di alamat defendan yang diketahuinya.

[16] Daripada manakah plaintif mengetahui berkenaan perubahan alamat defendan daripada alamat yang diberikan di dalam ekshibit A-1 dan A-2 kepada alamat di dalam Borang 16D tersebut tidak dijelaskan oleh plaintif di dalam afidavit sokongannya. Plaintif tidak menunjukkan di dalam afidavit sokongannya bahawa defendan telah memaklumkan kepadanya berkenaan dengan perubahan alamat.

Tiada apa-apa dokumen yang berasal daripada defendan diekshibitkan untuk menunjukkan perubahan alamat defendan.

[17] Saya ragu-ragu bagaimana plaintif mendapat alamat yang dinyatakan di dalam Borang 16D tersebut. Keraguan saya dikuatkuasakan oleh ekshibit RH-5 yang antara lain menyatakan seperti berikut:

> ... saya telah pada hari Rabu 6 November 2002 di alamat yang dikenali sebagai Wisma MLS, Tingkat 2, 31, Jalan Tuanku Abdul Rahman, 50100 Kuala Lumpur menyampaikan kepada Glorious Triumphant (M) Sdn Bhd *dengan cara meninggalkan Borang 16D bertarikh 1 November 2002 berserta dengan Surat Iringan bertarikh 1 November 2002 yang diterima oleh kerani seorang kerani disana dengan menurunkan tandatangan beliau di muka hadapan surat iringan tersebut.* (Penekanan ditambah.)

[18] Ini jelas menunjukkan plaintif sendiri tidak mengetahui siapakah yang menerima Borang 16D tersebut bagi syarikat defendan. Penghantar saman menyatakan ianya diterima oleh kerani syarikat defendan sedangkan plaintif di dalam afidavit sokongannya di Kandungan 5 menyatakan ianya diterima oleh pengarah defendan bernama Rajaish Kumar a/l Makhanlal.

[19] Nampaknya plaintif sendiri yang mengemukakan keterangan yang bercanggah berkenaan dengan siapa yang menerima Borang 16D tersebut. Pada saya amatlah tidak selamat untuk menerima keterangan plaintif berkenaan dengan serahan Borang 16D tersebut di dalam keadaan tersebut. Oleh itu, saya berpendapat adalah lebih wajar untuk saya menerima versi yang dikemukakan oleh defendan mengenai serahan Borang 16D tersebut.

[20] Di dalam keadaan di mana Borang 16D tersebut gagal diserahkan dengan sempurna kepada defendan, saya memutuskan bahawa defendan telah berjaya menunjukkan alasan yang bertentangan dan di atas alasan tersebut saya menolak dengan kos permohonan plaintif untuk mendapatkan perintah jualan.

Permohonan plaintif ditolak dengan kos.

Reported by Peter Ling